

VIVIENDA Y TERRITORIO EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BILBAO

Espacios de oportunidad para una planificación racional y justa

Ion Etxabe Gutiérrez

Universidad Politécnica de Madrid / Universidad del País Vasco-Euskal Herriko Unibertsitatea

Directores: José Fariña Tojo y Unai Fernández de Betoño Sáenz de Lacuesta

Email: ionetxabe@gmail.com

RESUMEN

Frente a la realidad demográfica y física de esta región, la gran mayoría de los planes urbanísticos de sus municipios siguen previendo una importante superficie de suelo para la construcción de nuevas viviendas. Y lo hacen bajo el modelo urbanístico e inmobiliario dominante sin dar solución a la necesidad de alojamiento existente. Demostraremos que el territorio local no debe sucumbir a la visión simplista del ‘apto para urbanizar’, que no hacen falta tantas viviendas, y que las necesarias pueden ubicarse en muchos de los ámbitos de planeamiento con vivienda nueva prevista, preservando de la edificación y urbanización otros muchos para destinarlos a usos y servicios necesarios para la vida urbana.

Palabras clave: planeamiento urbano, eficiencia, entorno construido, diversidad

ABSTRACT

Facing up to the demographic and physical reality of this region, the majority of its municipalities continue providing a large area of land for the construction of new housing. And they still do so under the current urban and real estate model without giving solution to the existing need of accommodation. We will show that the local territory must not succumb to the simplistic view of ‘suitable to urbanize’, that no so many homes are needed, and that the necessary ones can be placed in many of the areas planned for that purpose, preserving many others from the construction and urbanisation so can be assigned to necessary uses and services for the urban life.

Key words: urban planning, efficiency, built environment, diversity

1 OBJETO DE ESTUDIO

1.1 El Área Metropolitana de Bilbao

Someramente contextualizaremos geográfica y espacialmente la investigación¹. El Área Metropolitana de Bilbao (AMB) es la principal concentración urbana, no solo de la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV), si no una de las principales de la Península Ibérica. Se localiza en su área noreste, alcanzando el litoral del Mar Cantábrico, en el Golfo de Bizkaia. Sus cerca de 890.000 habitantes suponen el 40% de la población de la CAPV y el 77% de la provincia de Bizkaia. Mientras que su superficie, unas 30.884 hectáreas, corresponde al 4% de la primera y 14% de la segunda. Alberga una actividad económica considerable siendo una de las zonas con mayor acumulación de rentas del Estado. Desde finales del siglo XIX el surgimiento y desarrollo de la industria minera y sus economías paralelas transformaron lo que era una importante villa comercial en uno de los centros de la industrialización de la península. Durante el siglo XX la industria del metal revolucionó la región económica, sociodemográfica y físicamente. Desde el último cuarto del pasado siglo diferentes motivos han hecho menguar la importancia de dicha industria y la región, tras duros años de crisis económica, ha sabido reorientar sus economías hacia la oferta de servicios y últimamente con una considerable importancia del turismo.

1.2 La dimensión territorial de la vivienda

El paso del ser humano del nomadismo al sedentarismo tuvo como culminación la creación de la ciudad. Lo que llevó al establecimiento definitivo de las actuales bases de un elemento indisociable y determinante para el ser humano y las sociedades que este forma: la vivienda. Además de tratarse de un derecho básico y fundamental del que ninguna persona puede –ni debe- prescindir, son múltiples las dimensiones de la misma. Entre ellas, su localización fija en el espacio hace que juegue un papel clave y fundamental en la estructuración de la ciudad y el territorio.

Vemos a continuación el peso que esta adquiere en la CAPV. La mayor parte de su suelo está clasificado como no urbanizable (Gobierno Vasco, 2015). Tanto a escala autonómica como provincial, hablamos de un porcentaje que ronda o supera el 90%. Si bien, en la comarca del Gran Bilbao esta cifra baja al 63%. Pero analizando el resto del suelo, el suelo urbanizado y pendiente de urbanizar, y distinguiendo entre uso residencial, de actividades económicas -incluyendo el suelo urbano consolidado, el no consolidado y urbanizable en ambos casos- y sistemas generales -englobando equipamientos, espacios libres, infraestructuras de transporte, de comunicaciones y básicas, así como cauces fluviales-, observamos que el peso que toma la vivienda como consumidor de suelo es importante. Así, en el AMB unas 5.100 hectáreas, un 35% de su suelo urbanizado y urbanizable, está destinado al uso residencial. A escala municipal encontramos grandes variaciones. Existen municipios con un porcentaje menor, como Abanto-Zierbena (23%), Trapagaran (20%), Sondika (18%), Arrigorriaga (12%), Loiu (8%) o Zamudio (7%). Y por supuesto, otros con un porcentaje mayor, como pueden ser Urduliz (46%), Barakaldo (47%), Bilbao (50%), Berango (55%), Getxo (64%) o Sopelana (67%). Podemos confirmar ante estos números que la cantidad de suelo destinado a uso residencial no es ni mucho menos despreciable. Este gran peso que coge es por un lado normal, ya que parece lógico que cualquier asentamiento humano, cualquier sistema urbano, tenga que reservar una cantidad considerable de suelo para abastecerse de una necesidad básica: el alojamiento.

Sin embargo, como veremos, en determinadas situaciones este está sobredimensionado y con demasiada frecuencia la cuantificación y distribución espacial de los usos residenciales en el territorio no responde a una necesidad puramente demográfica, ni a los condicionantes ambientales del entorno, ni siquiera respeta las lógicas del planeamiento urbano y territorial; las que sigue son lógicas económicas del modelo inmobiliario imperante que ha venido configurando el modelo urbano y territorial (Naredo y Montiel, 2011). Con lo que la presión que ejerce sobre el resto de funciones y servicios del territorio en el que se asienta esa población puede desequilibrarlo.

2 SITUACIÓN PROBLEMÁTICA

Entre 1997 y 2007, frente a una población en claro descenso –se redujo en 12.000 habitantes según el INE- en parte compensada por un tamaño medio del hogar también en descenso -de 3 a 2,5 hab/viv según el INE

¹ Se presentan aquí parcialmente parte de los avances de la tesis doctoral actualmente en desarrollo del autor, beneficiario del Programa Predoctoral de Formación de Personal Investigador No Doctor del Departamento de Educación, Política Lingüística y Cultura del Gobierno Vasco.

y Eustat-, la clasificación de nuevo suelo residencial urbano y urbanizable en el AMB aumentaba en unas 27 hectáreas anuales el primero y 44 el segundo (Gobierno Vasco, 2015). Encontramos aquí un primer desajuste, en este caso demográfico. Ya que la necesidad de alojamiento está directamente unida a los procesos demográficos, por naturaleza lentos, y estos están detrás de los flujos de aparición de hogares (Vinuesa, 2013). Y es que es importante diferenciar entre necesidad y demanda de vivienda. El Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano (PTP) define la necesidad como la que tiene por objetivo la ocupación de la vivienda, mientras que identifica la demanda con otras causas -como la inversión inmobiliaria- (Diputación Foral de Bizkaia, 2006).

Aunque no tan claramente como en otras Comunidades Autónomas de España, podemos identificar esta pauta con un modelo gobernado por el negocio de la promoción inmobiliaria que, priorizando la obtención de plusvalías a través de la recalificación de nuevos suelos y construcción de nuevas viviendas, se ha impuesto a las lógicas del planeamiento. Un modelo que la Exposición de Motivos del texto refundido de la Ley del Suelo de 2008 apunta, al señalar que la historia del urbanismo español contemporáneo es desarrollista, volcada sobre todo en la creación de nueva ciudad. Y que ha configurado en última instancia el modelo urbano y territorial: un rápido e incontrolado crecimiento de la edificación residencial movido por las lógicas especulativas totalmente ajenas a las necesidades de la población (Naredo y Montiel, 2011). Un modelo además «justificado y aplaudido por la generación de empleo que suponía, alimentando la economía y, sobre todo, las finanzas locales» (Vinuesa, 2013:48). Podemos encontrar ejemplos de ello en la operación de Abandoibarra en Bilbao (Rodríguez, 2002) o en algunas de las grandes operaciones de clasificación y urbanización de nuevos suelos en Sopelana o Derio, actualmente paradas y a la espera de ser edificadas.



Suelos urbanizados o a medio urbanizar en el área periurbana de Sopelana (>70 Ha) y la periferia de Derio (>60 Ha).
(Diputación Foral de Bizkaia, 2013)

Pero desde los años 2006-2008 hasta 2013 la pauta cambia; mientras que el ritmo de clasificación de suelo urbanizable baja, el ritmo de transformación de suelos urbanizables a urbanos se mantiene prácticamente inalterable en 26 hectáreas anuales. Con lo que en este periodo se reduce en unas 584 hectáreas la superficie total de suelo urbanizable. Es decir, baja el ritmo de previsión de nuevos suelos a la expectativa de ser urbanizados, sin cambios en el ritmo de expansión y creación de nueva ciudad. Paradójicamente durante este periodo sí que se produce sin embargo un aumento de población -unos 2.000 nuevos habitantes-. Parece producirse una evolución del modelo, pese a seguir manteniéndose cierta inercia constructora. Lo que está por ver es si es este un cambio estructural y profundo en las dinámicas de urbanización; si se está respondiendo mediante esta urbanización de suelos a una necesidad real de vivienda, y se ha aceptado que la clasificación de suelos urbanizables a destajo va en contra del interés general. O por el contrario, se trata de un momento de pausa forzada a la espera de nuevas fuentes de financiación que permitan retomar el modelo en su plenitud tras los años de 'sequía' inversora. Porque esta otra opción supondría que a la primera oportunidad de negocio se vuelva a la clasificación de más suelos urbanizables. Afortunadamente, la Ley 8/2007 de Suelo y el posterior Real Decreto 2/2008 del texto

refundido de la anterior recogen nuevos criterios de valoración de suelo para luchar precisamente contra los procesos especulativos. Por todo ello, este paro en el ritmo de clasificación de suelos urbanizables podría traducirse en una interesante oportunidad de replantearnos cómo planificar nuestras ciudades y nuestro territorio cercano.

Según la base de datos del planeamiento urbanístico del Gobierno Vasco, Udalplan, a 1 de enero de 2015 existen en la suma de los municipios que conforman el AMB un total de 408.596 viviendas. Lo que arroja un ratio de unos 2,18 habitantes/vivienda. El Censo del INE de 2011 contabilizó 25.985 viviendas vacías y 8.570 secundarias, lo cual ajusta el tamaño medio del hogar en unos 2,37 habitantes/vivienda y que está, por cierto, por debajo de la media de 2,5 (dato de 2013). A pesar de que el tamaño medio de los hogares continua descendiendo, las proyecciones de población ofrecen tendencias decrecientes. Según estos rápidos números, podríamos pensar que aparentemente el parque residencial actual puede en gran medida responder a la necesidad de vivienda de la población. Sin embargo, la realidad es bien diferente y, aunque físicamente hay viviendas disponibles, observamos dos fenómenos que evidencian desequilibrios e irregularidades. Por un lado, la necesidad de vivienda está bien lejos de ser satisfecha debido a los obstáculos económicos para su acceso, insalvables para gran parte de la población; por otro, las previsiones de los planes urbanísticos municipales siguen planteando nuevas viviendas siguiendo las lógicas del urbanismo que ha venido desarrollándose durante las pasadas décadas.

Siempre según Udalplan, en el AMB hay previstas 53.385 viviendas nuevas; 31.471 libres, 18.892 protegidas y 3.022 tasadas. Por supuesto, la mera previsión de estas viviendas no implica en principio que se vayan a construir en su totalidad, pues los métodos de cuantificación recomiendan al menos considerar el doble de la necesidad estimada. Incorporando coeficientes de esponjamiento que introducen una «capacidad tres veces superior a las necesidades» para «evitar la especulación» (Diputación Foral de Bizkaia, 2006:57). Así, los instrumentos de ordenación territorial establecen que el «suelo residencial a ofertar por el planeamiento [...] no puede limitarse a la cuantificación de las necesidades estrictas o a la identificación de la demanda efectiva, dado que en esta situación los mecanismos del mercado inmobiliario no funcionan» (Gobierno Vasco, 1997:112). Este criterio, además de cuestionable —no parece que se haya conseguido desde 1997 reducir la especulación inmobiliaria ni resolver la necesidad de vivienda—, condiciona y afecta enormemente a la ordenación urbana y territorial. Es el motivo de que existan suelos ‘expectantes’ con fines lucrativos, subordinándolos al continuo crecimiento urbano, paralizando su gestión y promoviendo su deterioro (Maldonado, 2008, citado en Zazo, 2011). Ante esta situación, nos planteamos algunas cuestiones:

- sobre el mantenimiento de los nuevos crecimientos, ¿hasta cuándo vamos a seguir priorizando el crecimiento residencial de la ciudad sobre el resto de funciones del territorio? cuáles son las consecuencias de ello?
- respecto a la cuantificación de los mismos, ¿están esas nuevas viviendas social y demográficamente justificadas? o responden a otras lógicas e intereses?
- y en lo relativo a su función social ¿podrían esos nuevos crecimientos bajo el modelo inmobiliario vigente responder a la necesidad de vivienda?

2.1 Dónde: suelo disponible abrupto y escaso

A pesar de que el 68% de la superficie del AMB está identificada como suelo no artificializado, esta región se caracteriza por ser un territorio muy abrupto. Lo cual ha condicionado fuertemente desde sus inicios, y lo sigue haciendo, la expansión y el crecimiento de este área metropolitana. Como puede observarse en el Gráfico 1, ha hecho colmatar la gran mayoría de suelos con bajas pendientes. Así, el suelo restante sin artificializar tiene en su mayoría pendientes altas o muy altas. Por tanto, la naturaleza orográfica del entorno hace que las posibilidades de seguir ocupando nuevos suelos con usos urbanos se vean muy reducidas. Y posiblemente más grave, la implantación de los anteriores en los pocos reductos de suelo accesible sin artificializar que queda en la región pueden desplazar a otros usos existentes o potenciales que necesitan de ese tipo de suelos. Usos que están relacionados con la multifuncionalidad de los servicios de los ecosistemas que el entorno natural de la ciudad ofrece, y de los que la vida urbana depende (Daily, 1997). Aunque algunos de estos servicios no se ven influidos por la pendiente del suelo, otros sí pueden hacerlo, como son las actividades agrícolas o de explotación forestal -servicios, por cierto, con una considerable dimensión económica complementaria-. El devenir del mantenimiento de la estrategia territorial de las últimas décadas es clara. Si la aparente variación del modelo inmobiliario que se ha visto desde los años 2006-2008 en el AMB es solo un cambio de ritmo, pero no de estrategia, se van a seguir transformando

suelos bajo la etiqueta única y simplista del 'apto para urbanizar'. Negando así la complejidad y multifuncionalidad de los mismos, y agotando gran parte de los suelos próximos a los núcleos urbanos.

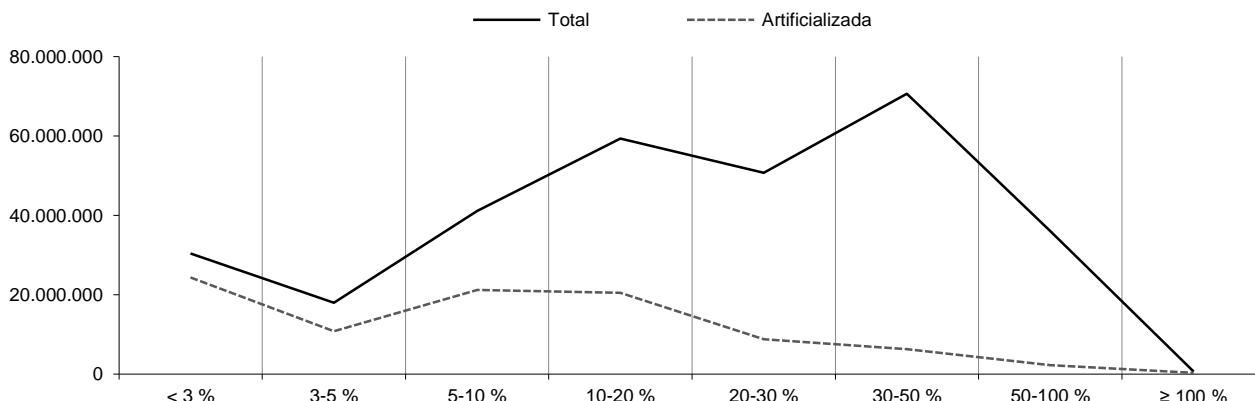


Gráfico 1: superficie total y artificializada (m²) por franja de pendientes LIDAR en el Área Metropolitana de Bilbao.
Elaboración propia a partir de IDE GeoEuskadi, 2014.

Y sin embargo, son ya cada vez más comunes los debates, reflexiones y estrategias orientadas a dirigir progresivamente la dependencia exterior de recursos de nuestras ciudades hacia una escala más regional². Esto ofrecería, entre otras cosas, un mayor control de la gestión y la calidad de los recursos, un retorno económico de su explotación, una menor necesidad de transporte o una mayor conciencia social de la dependencia que la vida urbana tiene de los servicios de los ecosistemas locales así como de la necesidad de que estos se puedan desarrollar en condiciones adecuadas. Por ello es de gran importancia la orientación de los suelos próximos a la ciudad hacia diversos usos y funciones necesarias para su buen funcionamiento.

En el caso que nos ocupa, los condicionantes orográficos que hemos expuesto posiblemente protegerán algunos de los componentes de los ecosistemas cercanos que realizan ciertos servicios -por ejemplo, todas las laderas vegetadas con altas pendientes seguirán actuando de regulador del clima local-. Por lo que habrá de dirigir la mirada a aquellos servicios que necesitan áreas de terreno medianamente accesibles, como los usos agrícolas. Son estos servicios de aprovisionamiento una cuestión de alta prioridad en nuestras ciudades, debido a su multidimensionalidad (Montasell, 2009): ofrece beneficios ambientales (continuidad ecológica, biodiversidad...), sociales (alimentación, cultura agrícola, contacto con el medio,...) y económicos (dinamización del sector agrario, puestos de trabajo...). Y deben por ello posicionarse como tales en las agendas públicas.

2.2 Cuánto: nuevos desarrollos sobredimensionados

Toda la argumentación anterior dirigida hacia la defensa y protección del territorio pierde sentido si no se analiza precisamente esa variable externa que la amenaza: la vivienda utilizada como objeto de inversión y voraz consumidora de suelo. Existe en España, y aunque en menor medida inevitablemente en el ámbito de estudio, un sector de la edificación de viviendas artificialmente sobredimensionado y demasiado habitualmente bajo modelos de ciudad expansivos basados en patrones insostenibles (Ozcáriz y Prats, 2009). Efectivamente, las dinámicas demográficas en el AMB no hacen sino estabilizarse, e incluso la población tiende a disminuir. Lo cual hace pensar que la necesidad de vivienda no se ve sometida a una presión extra debido a fuertes cambios ni aumentos poblacionales, si no que tendrá las características de una población estable.

Por supuesto la necesidad existe, y así lo confirman los datos oficiales. Se estima que unos 29.945 hogares presentan una necesidad de primera vivienda en Bizkaia (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2014a). Estamos obligados a recordar como dato complementario que en el Censo del INE de 2011, y solo en el AMB, se censaron más de 25.000 viviendas vacías; 43.705 en la provincia de Bizkaia. Y aunque entre 2011

² Por citar algunos pocos, desde movimientos sociales decrecentistas, de ciudades en transición y de soberanía alimentaria, a los informes de Meadows sobre los límites al crecimiento o el desarrollo del concepto de la Huella Ecológica por Rees y Wackernagel, pasando por diversos programas y documentos europeos, el Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español, y trabajos de investigación académicos como la línea de Urbanismo y Sistemas Agrarios del grupo de investigación GIAU+S de la UPM.

y 2013 según la citada fuente la necesidad de primera vivienda disminuyó un 36% en la provincia, la necesidad de vivienda protegida aumentó un 2% al año, sumando 47.829 expedientes de solicitud en 2013 (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2014b). Son además 41.283 los hogares con demanda de cambio de vivienda habitual en Bizkaia; es decir, sumados a los que demandan una primera vivienda tenemos 71.228 hogares buscando vivienda. Frente a todo eso, hay programadas 88.834 viviendas nuevas (59.070 libres, 26.044 VPO y 3.720 tasadas) en Bizkaia. Pero más de la mitad de los hogares demandantes ya habitan una vivienda, la cual va a seguir en el mercado, y además para un 69,5% de estos y un 73,4% de los demandantes de primera vivienda les es indiferente si la misma es nueva o usada. Todos estos datos nos hacen cuestionar la necesidad de programar tantas viviendas en el conjunto de la provincia; por lógica, la mayor parte de ellas lo están en el AMB.

Los métodos de cuantificación de vivienda a aplicar por los municipios vienen impuestos por los instrumentos de ordenación territorial. Las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco (DOT) definieron un método allá por 1997 aún hoy vigente, aunque estas están ya obsoletas y desfasadas de la realidad (Etxabe Gutiérrez, 2012). La revisión de las Directrices lleva ya más de ocho años en marcha, y dada esta lentitud el actual gobierno ha decidido hacer una modificación puntual centrada exclusivamente en el método de cuantificación residencial. Las prisas por aprobar este cambio parcial cuando a la vez se afirma que va a realizarse, más adelante, un proceso abierto y pausado de reflexión y diseño para la totalidad de las Directrices parece una contradicción en sí misma. ¿Y si en ese proceso de participación ciudadana se llega a planteamientos contrarios al método de cuantificación propuesto en el verano de 2014?. Estos movimientos políticos parecen indicar que el principal interés de las DOT hoy en día radica en la cuantificación residencial, y de ahí las prisas por su aprobación (Fernández de Betoño, 2014).

Afortunadamente, en parte, una vez aprobado el PTP del Bilbao Metropolitano es este quién establece el método de cálculo residencial. Aprobado en 2006, el PTP en su memoria ofrece una serie de criterios y reflexiones mucho más actuales que las DOT, como por ejemplo “frenar el consumo de nuevo suelo, invirtiendo la tendencia de los últimos años” u “optimizar el patrimonio edificado”³ (Diputación Foral de Bizkaia, 2006:60-61). Sin embargo –y en el contexto descrito-, ya sea mediante los coeficientes de esponjamiento, no incorporando el parque de vivienda vacía -o haciéndolo de manera muy conservadora-, o estableciendo unos mínimos de vivienda a realizar aplicables a todos los municipios, ambos documentos, tanto el nuevo método de las DOT -en periodo de aprobación- como el del PTP vigente, pecan en nuestra opinión de sobredimensionar la oferta de vivienda a calcular. De igual manera se echan en falta en ambos documentos planteamientos más contundentes para el freno de procesos especulativos, para la lucha de la utilización de la vivienda como inversión y sus consecuencias en el consumo indiscriminado de suelo. Aunque el panorama presenta ciertas esperanzas, pues el Plan Director de Vivienda 2013-2016 del Gobierno Vasco identifica en su diagnóstico la disminución de la compra y por lo tanto aumento de la oferta excedente, y el aumento de viviendas deshabitadas. Entre sus objetivos están el actuar principalmente en el parque edificado, y definir con mayor precisión la demanda real de vivienda (Gobierno Vasco, 2013). Lo que debería ir acompañado de un replanteamiento en el método de cuantificación de viviendas de los instrumentos de planificación territorial.

2.3 Cómo: modelo inmobiliario obsoleto

Además, a todo lo anterior debemos superponer la inaccesibilidad económica al mercado de vivienda libre y cada vez más a la propia oferta de vivienda protegida (Gobierno Vasco, 2013) de gran parte de la población demandante. Muchas son las pruebas de esta realidad, como los numerosos jóvenes adultos con o sin trabajo sin poder independizarse (Observatorio Vasco de la Juventud, 2014), personas con una vivienda en propiedad sin poder hacer frente a sus hipotecas (Gobierno Vasco, 2013), o el aumento anual de solicitudes de vivienda protegida en el Servicio Vasco de Vivienda Etxebide. El extendido afán de comprar viviendas como inversión ha sido precisamente el rasgo diferencial del auge inmobiliario de las pasadas décadas (España, Ministerio de Vivienda, 2010), siendo el pilar de los procesos especulativos. Lo que nos lleva a cuestionar que el desarrollo de nuevas áreas urbanas residenciales, al menos bajo esquemas de ordenación y lógicas inmobiliarias convencionales, vaya a solucionar el problema.

Parece que con la clasificación de nuevos suelos urbanizables, su posterior urbanización y la construcción en ellos de nueva vivienda bajo el modelo actual, esta muy probablemente alcanzará un precio final de

³ Dentro de la investigación de la que este artículo forma parte se desarrolla además el estudio de estrategias para la respuesta a la necesidad residencial desde el parque de viviendas existente, que será objeto de otras publicaciones.

venta lejos de las capacidades de compra o alquiler de una gran parte de la población. Y eso a pesar de que los precios llevan más de seis años de descenso y ajuste –todavía hoy lejos de ser accesibles-. Que el negocio inmobiliario no sigue las leyes fundamentales del modelo económico básico de la oferta y la demanda quedó ya suficientemente demostrado tras la maniobra realizada con la Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones, que determinaba “que todo el territorio español era susceptible de ser urbanizado exceptuando aquellas partes del mismo que expresamente figuraban en la ley” (España, Ministerio de Vivienda, 2010:19). Efectivamente, el Gráfico 2 muestra la inexistente relación entre la producción de vivienda, y el precio de la misma.

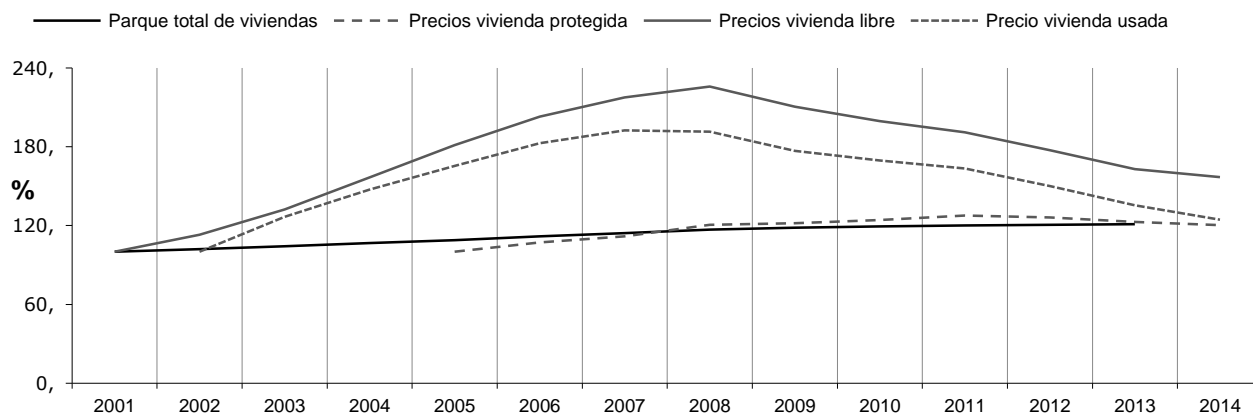


Gráfico 2: evolución del parque y precio de viviendas en España, 2001-2014.

Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento y portal inmobiliario Idealista.

3 PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN: HIPÓTESIS Y OBJETIVO

Podemos resumir que la previsión de vivienda nueva está ciertamente sobredimensionada; que los suelos accesibles no edificados existentes no deben someterse únicamente a estos nuevos crecimientos; y que el desarrollo de los mismos bajo el modelo inmobiliario actual difícilmente va a solucionar la necesidad de vivienda. Y sin embargo, hacen falta nuevas viviendas. Lo que nos lleva a plantear que la planificación de vivienda ha de sufrir un cambio profundo en sus lógicas y dinámicas; habremos de plantear e implantar nuevos modelos inmobiliarios que incorporen otros métodos de gestión, promoción, construcción, compra y alquiler si realmente tenemos como objetivo la satisfacción de esa necesidad básica de vivienda. Lo hemos de hacer desarrollando además una ordenación de la ciudad y el territorio responsable y compleja, holística, que abra la mirada más allá de las lógicas del ‘apto para urbanizar’. Una ordenación que incorpore otras estrategias y dimensiones urgentes y significativas del suelo para el buen funcionamiento de la ciudad y su entorno. Y desde una escala definitivamente regional, coordinando las actuaciones a escala municipal.

Pero es preciso satisfacer la necesidad de vivienda con urgencia, y cambiar todo un modelo de planificación puede llevar demasiado tiempo. Al trabajar desde la disciplina de la urbanística, nuestra mirada se centra en la respuesta que se puede dar a la situación problemática planteada desde los instrumentos de planificación urbana, que aunque con urgentes necesidades de revisión (España, Ministerio de Vivienda, 2010), pertenecen al marco normativo con el que nos vemos obligados a trabajar. Buscamos la manera de intervenir lo antes posible y para ello acudimos a las herramientas de que disponemos. Por ello, la investigación se centra en los ámbitos de planeamiento con previsión de vivienda nueva según los planes de ordenación urbana vigentes, en los que, con sus luces y sombras, creemos. La manera desde la que abordar la gestión de estos está por ver. Desde aquí opinamos que sin lugar a dudas debe hacerse desde un planteamiento de apertura del proceso a todos los agentes involucrados e interesados y que hoy en día se ven apartados de la toma de decisiones.

Sin embargo, como paso previo es necesaria la construcción de una base de información territorial sobre los suelos con previsión de vivienda nueva que permita una toma de decisiones, con la mayor cantidad posible de información. La investigación parte por tanto de la hipótesis de que en el AMB, frente a procesos aislados municipales de clasificación y construcción discrecional de suelos para nuevos desarrollos residenciales sin incorporar criterios integrales y multidimensionales, en los ámbitos de planeamiento con nueva vivienda prevista hay una diversidad de situaciones y realidades amplia cuyo conocimiento global permitiría localizar y priorizar espacios de oportunidad, de gran apoyo en la toma de decisiones, para llevar a cabo una planificación más equilibrada a escala regional. Por ello tomamos como objetivo la observación y recogida de información para ofrecer unos primeros criterios de actuación.

4 ESPACIOS DE OPORTUNIDAD

Al analizar los ámbitos de planeamiento vigentes con vivienda nueva prevista enfocamos de una misma vez el problema y la solución. Mientras algunos de los espacios de oportunidad detectados deberían ser replanteados y reorientados a otros usos del suelo, en otros, los que identificamos como prioritarios para su desarrollo residencial, se ofrece la posibilidad de actuar con relativa rapidez para satisfacer la necesidad de vivienda dado que son usos ya aprobados por los correspondientes planes urbanísticos municipales. En primer lugar, presentamos las principales situaciones en las que podrían agruparse estos ámbitos según sus características actuales. En segundo lugar ofrecemos una primera aproximación al papel que a nuestro entender corresponde a cada situación. Finalmente, aportamos información relativa a la distribución espacial en el AMB de estos ámbitos.

4.1 Situaciones



Situaciones edificadas, en sentido horario: residencial en mal estado, rehabilitado, y en proceso; céntrico de baja densidad, y conjunto urbano; no residencial con entidad urbana, sin ella, patrimonio, industria pesada y docente.
(Elaboración propia a partir de Google Maps)

A partir de la observación en el terreno y mediante orto fotografías de las características de cada ámbito analizado, podemos agrupar sus diversas realidades en tres principales situaciones⁴: aquellos que albergan alguna edificación, los que sin estar edificados mantienen un uso concreto, y los que no tienen ningún uso. Son 158 las situaciones con edificaciones existentes. Hablamos de agrupaciones de edificios de vivienda colectiva (38) o unifamiliar (41), y de edificios no residenciales (44). En menor medida viviendas aisladas colectivas (16) y unifamiliares (19). Los residenciales son en su mayoría edificios de una relativa vejez, construidos en la primera mitad del siglo XX. A grandes rasgos diferenciamos aquellos en muy mal estado, incluso con claros síntomas de abandono y desocupación, de otros ocupados, bien mantenidos e incluso con operaciones de rehabilitación relativamente recientes. En algunos casos encontramos algunos en proceso de una fase a la otra.

De manera complementaria, observamos a menudo dos casuísticas concretas. La primera, edificios de baja densidad inmersos en áreas centrales más densas. La segunda, una serie de conjuntos con una trama urbana orgánica –sin ser cascos medievales- y morfología edificatoria característica, propia de procesos de urbanización algo anárquicos. Estos conjuntos generan una serie de espacios libres y de transición diferentes a las tramas de ensanche más comunes. En cuanto a los edificios no residenciales, observamos dos grandes grupos. Uno formado por edificios de oficinas, locales y algunos talleres con cierta entidad urbana, con un diseño abierto a la ciudad. El otro, formado por grandes talleres y usos industriales en edificios de poca altura, ocupando grandes parcelas y ofreciendo hacia el exterior largos muros opacos y límites poco amables. Común a los dos es la existencia de edificios de diversos estilos de interés del siglo

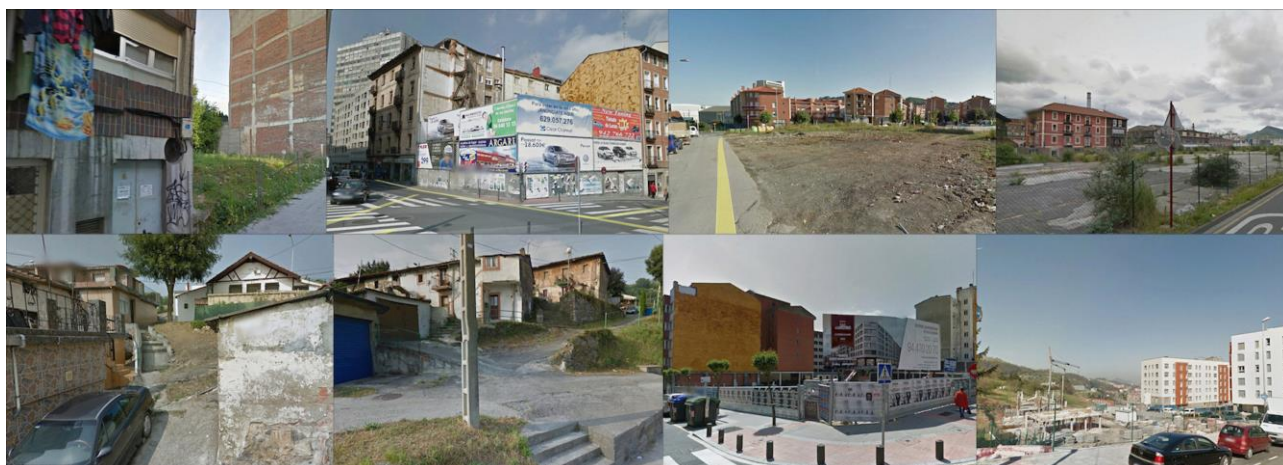
⁴ De los 457 ámbitos de planeamiento con vivienda nueva prevista en el AMB a 1 de enero de 2015, se han analizado 423, quedando el resto fuera por tratarse de ámbitos muy grandes con una proporción de vivienda nueva muy baja y con dificultad por tanto de localizar la misma. Por otro lado, son muchos los ámbitos que presentan más de una situación, habiendo obtenido 644 situaciones.

pasado que podrían considerarse patrimonio arquitectónico. Y en menor proporción, encontramos casos de industria pesada y usos docentes.



Situaciones sin edificar con uso, en sentido horario: solar vegetado 'salvaje', mantenido público, y privado; aparcamiento formal; explotación agrícola pequeña, mediana y grande; aparcamiento informal.
(Elaboración propia a partir de Google Maps)

Encontramos 317 situaciones en ámbitos de planeamiento con vivienda nueva prevista que no albergan edificación alguna, pero sí un uso o servicio específico. Se dan dos usos claramente por encima del resto, como son el agrícola (157) y los espacios vegetados con un cierto porte y diversidad (123). En los últimos, identificamos dos grandes grupos. El primero formado por aquellas que ofrecen un estado 'salvaje', sin mantenimiento. El segundo consta de ámbitos en los que existen espacios verdes transformados y mantenidos claramente por el hombre, ya sean de propiedad pública o privada. En cuanto a las situaciones de uso agrícola, son sobre todo pequeñas explotaciones que podemos agruparlas en tres tipos, según el tamaño de la agrupación de las mismas. Las hay pequeñas y aisladas; también medianas, mediante la agrupación de varias parcelas. Por último, existen grandes conjuntos formados por una gran acumulación y cercanía de explotaciones de diversos tamaños. Se dan esporádicamente otros usos, como solares destinados al aparcamiento de vehículos -formal e informal-, y en menor medida, depósitos y espacios libres.



Situaciones sin edificar y sin uso, en sentido horario: solar entre medianeras semi-vegetado, y 'duro'; solar abierto semi-vegetado, y 'duro'; dos núcleos urbanos degradados; nueva construcción en solar anteriormente edificado y en solar anteriormente no artificializado.
(Elaboración propia a partir de Google Maps)

Son 141 las situaciones identificadas sin edificación alguna y sin un uso o servicio concreto. Podemos diferenciar dos grandes variables comunes a todos. La naturaleza de la superficie del solar, pudiendo ser relativamente vegetada –debido a vegetación espontánea por el abandono del solar- o dura –pavimentada o cementada-. Y el entorno inmediato del mismo, dependiendo si está entre medianeras o en zonas más abiertas. Por otro lado, encontramos 6 situaciones en el AMB de pequeños núcleos urbanos de baja densidad aislados, periféricos, con un origen aparentemente informal y en un estado de urbanización y

construcción ciertamente deteriorados. En otras 22 situaciones las previsiones de los planes urbanísticos vigentes ya han sido ejecutadas o están en proceso de ejecución. Parte de estas son grandes operaciones en un estado intermedio sin urbanizar. Distinguimos las que han sido fruto de la renovación y sustitución de edificación existente y las que se deben a la nueva ocupación de suelos hasta entonces no artificializados.

4.2 Estrategias

La intención de este trabajo no es, por supuesto, plantear para cada ámbito analizado una estrategia ni proyecto concretos. Entre otras cosas porque, como hemos dicho, pensamos que la toma de decisiones debe hacerse en un entorno mucho más abierto y diverso del actual. Nos importa más reflexionar en torno a cómo enfrentarse a cada tipo de situación detectada. Creemos por tanto oportuno, y necesario, dibujar algunas estrategias o perspectivas de interés para abordar dichas decisiones. Estrategias que una vez cruzadas con las situaciones identificadas en el AMB permitirían obtener los mencionados espacios de oportunidad. La primera consiste en mantener y mejorar lo existente. Nos referimos a actuaciones de mejora sobre los edificios o conjuntos urbanos en buen estado y con uso que hay en los ámbitos analizados; puede incluir la adición de nuevas viviendas e incluso la sustitución puntual de algún edificio. También es aplicable a la preservación e impulso de espacios libres, verdes y usos agrícolas existentes.

Se trata de apostar por una gestión e intervención que busque la optimización, eficacia y eficiencia del entorno construido y que trate de «no derribar nunca, no restar ni remplazar nunca, sino de añadir, [...] y utilizar siempre» (Druot, Lacaton y Vassal, 2007). No son planteamientos nuevos, pues ya Jacobs (2011) planteó y argumentó para las grandes ciudades americanas, pero extensible a casi cualquier ciudad, la necesidad de conservar una mezcla suficiente de edificios antiguos y de diferentes tipologías y usos como una de las condiciones para lograr la diversidad urbana. Respecto al uso agrícola hemos comentado ya más arriba los beneficios que su preservación e impulso puede llegar a tener en las áreas metropolitanas. Y en cuanto a la preservación de espacios verdes, conviene apuntar que algunos de los casos de espacios vegetados ‘salvajes’ detectados podrían ser paradigmáticos de una nueva perspectiva de plantear las zonas verdes urbanas como algo más que equipamientos. Siendo «espacios libres sin uso», sin necesidad de cuidados constantes, pero cumpliendo otras funciones como la reducción de la huella de carbono (España, Ministerio de Vivienda, 2010:21-22). Además de las apuntadas, una de las más relevantes razones para preservar e impulsar estos usos verdes y agrícolas es la enorme dificultad que puede suponer recuperarlos una vez perdidos. Por ello, debemos considerarlos como una herencia de gran valor a conservar y de cuyos beneficios podemos disfrutar.

La segunda estrategia trata de renovar o transformar lo existente; sería ir un paso más allá respecto a la primera. Abordaría tanto la rehabilitación integral de los edificios y conjuntos urbanos deteriorados y/o abandonados, como la adaptación de edificios no residenciales, para generar nueva oferta de vivienda. Hablamos de una renovación y rehabilitación responsable y profunda, ecológica, que ponga en carga la ciudad (España, Ministerio de Vivienda, 2010). Es de resaltar positivamente que estas dos primeras estrategias podrían enmarcarse en el Eje Estratégico cuarto del Plan Director de Vivienda del Gobierno Vasco 2013-2016. Desde un marco legislativo, tanto la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi como la más reciente Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas ofrecen un contexto favorable para este tipo de acciones, redirigiendo la mirada hacia la ciudad construida y la necesidad de actuar en ella.

La tercera línea estratégica consistiría en la construcción de nuevas viviendas sobre aquellos ámbitos tanto con solares anteriormente edificados - con viviendas en ruina, con casos céntricos de muy baja densidad perjudiciales para la consolidación de la ciudad, o de nula entidad urbana-, como en solares sin edificar con usos secundarios de aparcamiento, almacenamiento o sin uso alguno. Serían estos ámbitos infrautilizados y degradados los que se posicionarían como primeras opciones para la nueva edificación residencial. Por último, la cuarta estrategia busca cambiar el destino de los ámbitos e implantar y fomentar nuevos usos y servicios no residenciales como los citados espacios libres sin uso y los espacios agrícolas. El objetivo serían algunas situaciones sin uso, en proceso de ejecución -como es el caso de algunas operaciones de urbanización que se han quedado en proceso-, o con usos obsoletos. Las posibilidades y ventajas que el fomento y desarrollo del uso agrícola a través de la creación de Parques Agrarios ofrece vienen siendo estudiadas y aplicadas desde hace tiempo (Zazo, 2011). Sería esta fórmula una muy interesante opción para implantar en los suelos agrícolas –presentes o futuros- del AMB.

A priori resulta un tanto confuso el límite entre algunas de las estrategias. Lo que se resuelve al introducir una última variable transversal para la planificación de estos ámbitos, que es el orden de prioridad que

ofrece su localización espacial. Distinguiendo entre áreas centrales, de borde, o periféricas. Sin intención de generalizar, entendemos que el orden de prioridad de desarrollo de nuevas viviendas sería el siguiente. El primer lugar al que dirigimos la mirada es a los espacios de oportunidad para responder a la necesidad de vivienda en la ciudad existente, desarrollada, habitada, viva y en funcionamiento; urbanizada, con dotaciones y servicios: a las áreas centrales. Parece una postura coherente desde una perspectiva económica (más allá de la visión parcelaria del promotor inmobiliario, supone un ahorro en urbanización y dotaciones al estar ya realizadas), social (se enriquece el cuerpo social, se consolida la ciudad y se aportan viviendas en ámbitos ya equipados) y ambiental (se deja de ocupar suelos periféricos y aumenta la eficacia del espacio urbanizado).

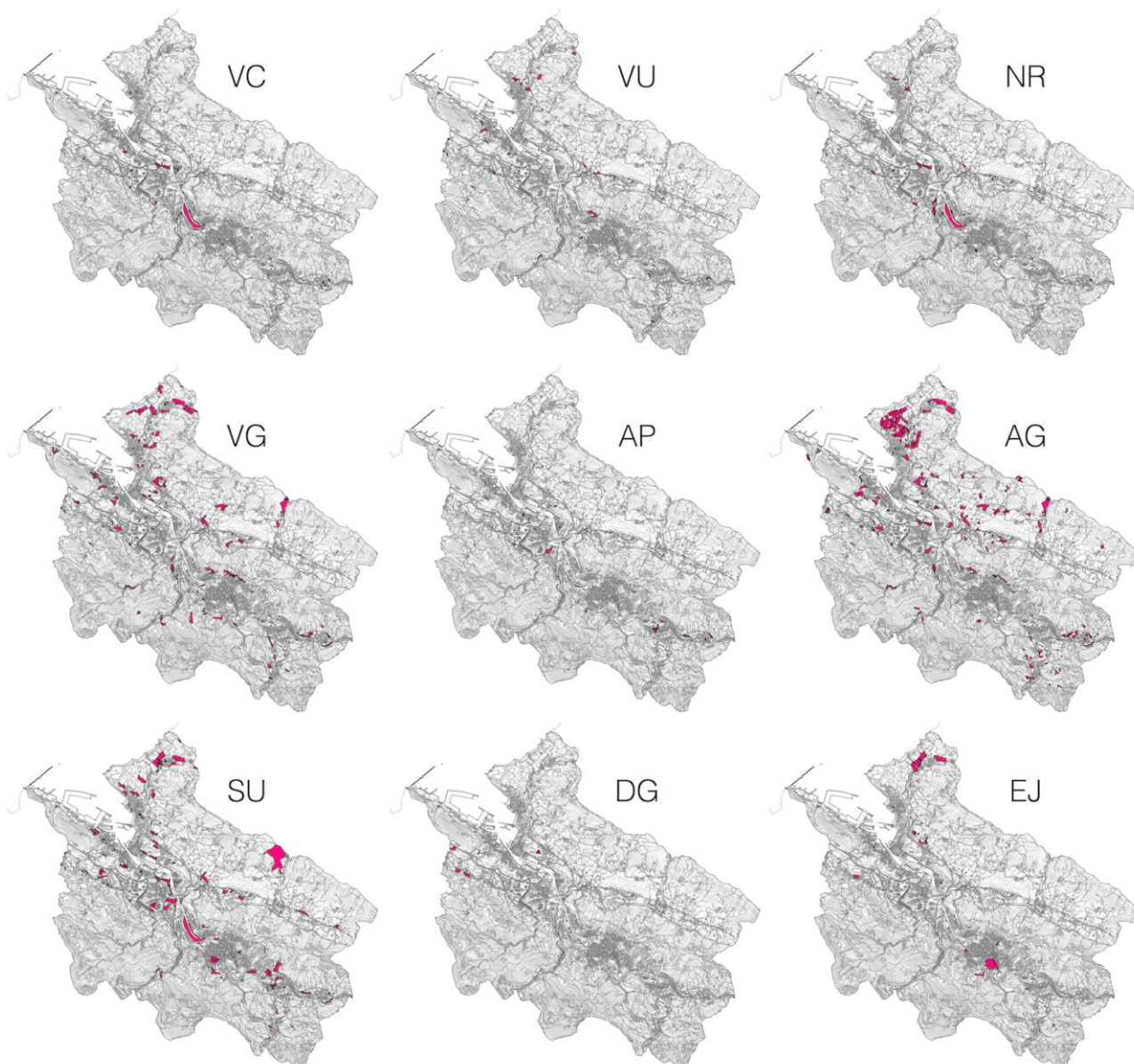
Tanto los ámbitos existentes en suelo urbano consolidado –sobre todo-, como en el no consolidado del AMB, se podrían enmarcar en esta categoría. No obstante, en ambos casos se dan situaciones en las que, por albergar un uso de interés podrían colocarse en un segundo orden de prioridad. Hablamos principalmente de zonas verdes con una mínima calidad y posibilidades de uso o disfrute, o pequeños huertos urbanos. Formarían estos parte del segundo nivel de prioridad espacial, junto con los ámbitos de borde. Ámbitos en el límite de la ciudad construida y urbanizada, habitualmente con usos agrícolas de mayor entidad. Opinamos que deberían ser preservados de la urbanización y edificación de nuevas viviendas mientras existan suelos disponibles más claramente inmersos en la trama urbana existente.

En el caso de los suelos periféricos, la atención se centra más en los suelos a preservar o en los que potenciar otros usos, que en los que ofrecen posibilidades de edificar en unas condiciones aceptables -que los hay-. El peso pasan a tenerlo en este caso los suelos urbanizables no artificializados. Siendo estos aquí los espacios de oportunidad al ofrecer posibilidades de desarrollar, o potenciar si ya existen, usos alternativos del suelo –agrícolas, forestales, u otros-. Por último, existe en la legislación autonómica una clase específica de Suelo No Urbanizable de Núcleos Rurales en la que está permitido el crecimiento residencial. Aunque no vemos mayor problema en permitir un cierto crecimiento en dichos núcleos periféricos, sí resultaría interesante el fomento y conservación de los usos agrícolas que en ellos existen. Con todo, será el estudio de cada caso el que permitirá decidir su papel. Son además muchos los ámbitos que presentan situaciones diversas, albergando partes que deberían preservarse y partes adecuadas para el desarrollo de nueva vivienda.

4.3 Localización

Una vez llegados a este punto, el siguiente paso que proponemos es localizar espacialmente a gran escala las principales concentraciones de estos ámbitos y situaciones en el AMB. Como muestra de la variedad de realidades, dentro de los 423 ámbitos analizados existen 83 combinaciones de las posibles situaciones presentadas con anterioridad. De las situaciones con edificios existentes, dos tercios se dan en suelo urbano no consolidado, el restante en consolidado. Se dan preferentemente en áreas centrales, dándose algunos casos en zonas más de borde y excepcionalmente en periféricas. Se localizan en su mayoría en varios municipios de la Margen Izquierda (Barakaldo, Portugalete, Santurtzi, Sestao o Trapagaran), Getxo en la Margen Derecha y Bilbao. También podemos observar algunos ámbitos en el Valle de Asúa y en el Alto Nervión.

En cuanto a las situaciones en ámbitos sin edificar, pero con uso, la mitad de ellas se localizan en suelo urbano no consolidado; repartiéndose la otra mitad entre el suelo urbano consolidado, el no urbanizable de núcleos rurales y el suelo urbanizable –este presenta una cifra superior que los dos anteriores-. La mitad de los ámbitos se localizan en zonas de borde de la ciudad, y la otra mitad de manera más o menos equilibrada en áreas centrales y periféricas. Podría decirse que los ámbitos con elementos de vegetación de interés salpican más o menos uniformemente el perímetro de la gran mancha urbana del AMB, con una mayor presencia en el área comprendida por Berango, Getxo, Leioa, Sopelana y Urduliz. Los casos con un uso agrícola se dan también principalmente en estos cinco municipios. Que tienen, por cierto, algunos de los mayores porcentajes de suelo residencial respecto al total de su suelo urbanizado y urbanizable. En el caso agrícola el ‘goteo’ de ámbitos no es uniforme como en el anterior, desequilibrándose hacia el norte claramente, más allá de Bilbao. Las pequeñas explotaciones agrícolas en muchos casos están inmersas en tramas urbanas centrales. Las medianas, aunque en menor medida, también las encontramos en zonas centrales urbanas. En cuanto a las grandes, aunque generalmente más alejadas de los centros urbanos, su localización periurbana es de una relativa cercanía.



Ámbitos de planeamiento con vivienda nueva prevista en el AMB según sus situaciones actuales (VC: vivienda colectiva; VU: vivienda unifamiliar; NR: no residencial; VG: vegetado; AP: aparcamiento; AG: agrícola; SU: sin uso; DG: degradado; EJ: ejecutado o en ejecución).

(Elaboración propia)

Los ámbitos con situaciones sin uso alguno se dan sobre todo en suelos urbanos, a partes iguales en consolidado y no consolidado. Sobre todo en áreas centrales, y en menor medida, de borde. Se concentran principalmente a lo largo de los márgenes del río Nervión, desde el Alto Nervión hasta su desembocadura, en aquellas zonas que más actividad industrial han tenido históricamente. No obstante, también es importante la presencia de este tipo de situaciones en municipios como Derio, Berango, Getxo y Sopelana. Pero en este caso se trata de entornos semi urbanizados, algunos parados en alguna fase de su proceso de ejecución. En cuanto a los pocos núcleos urbanos degradados, se concentran sobre todo en torno a zonas con un gran pasado industrial y minero (Abanto-Zierbena, Ortuella y Santurtzi).

6 PRIMERAS CONCLUSIONES

Lo que aquí se ha desarrollado son actitudes, más que herramientas. Son perspectivas desde las que enfrentarse a la planificación de vivienda, no instrumentos para ello. Si desde un inicio se ha trabajado con los conceptos de clase de suelo y ámbito de planeamiento ha sido precisamente para ofrecer una reflexión en torno a las posibilidades que los actuales instrumentos ofrecen a pesar de, como ya hemos dicho, sus carencias. Vista la situación, opinamos que posiblemente el cambio de estrategia territorial en la planificación de vivienda del AMB no es tan imposible como parece. Exceptuando la cuantificación del

número de viviendas, competencia territorial, el resto de variables aquí manejadas son en general competencia municipal –salvo condicionantes sectoriales que podrían influir puntualmente-. Tanto si se lograra una modificación en el método de cálculo, o incluso sin ella, y tanto mediante modificaciones puntuales en los instrumentos de ordenación urbana municipales, como sin ellas, vemos posible el desarrollo ordenado y coherente en el AMB de los nuevos crecimientos residenciales siguiendo un esquema similar al presentado en este trabajo. Simplemente siguiendo los planes urbanísticos municipales vigentes, abordando primero lo que aquí se ha apuntado como espacios de oportunidad para ofrecer nueva vivienda. Pero sería necesario hacerlo, en nuestra opinión, en primer lugar estableciendo un entorno de trabajo a escala regional para la toma de decisiones y gestión de todas estas situaciones descritas. En segundo, consolidando y ampliando una base de información geográfica de los ámbitos disponibles de la que aquí se ha propuesto un borrador.

Históricamente los procesos de urbanización no se han formalizado nunca, aunque se haya actuado como si así hubiese sido, sobre un suelo neutro ni genérico, como si de un lienzo en blanco se tratase. En todo caso la expansión y desarrollo de las ciudades ha eliminado, transformado o expulsado de los suelos que ocupaba todo tipo de ecosistemas. Cuando ahora la principal acción urbanística empieza a producirse sobre la ciudad existente, la situación allí es similar o incluso más compleja. Pues existe en el entorno construido toda una gama de situaciones de enorme complejidad y con diferentes funciones, propietarios, intereses, contextos económicos –entre otras muchas variables- que se suman a los ecosistemas que quedan, conformando la base sobre la que actuar. La planificación de vivienda no puede abordar toda esa diversidad como una ‘tabula rasa’; no solo por razones de eficiencia, si no porque además detrás de todo ello hay múltiples agentes que se ven afectados directa o indirectamente. Los resultados obtenidos en este trabajo muestran en ese sentido una rica diversidad en el AMB.

Es precisamente contando con la diversidad e incluyéndola en la toma de decisiones como se podrá responder de una manera más racional y justa para el interés general. Podemos considerar demostrada la existencia de diferentes espacios de oportunidad para avanzar hacia una planificación que así lo haga. Oportunidades para el desarrollo de los nuevos crecimientos en algunos casos, y para facilitar y potenciar otros usos y servicios del territorio en otros. Creemos que las características y la localización espacial de los ámbitos analizados ofrecen posibilidades de responder a través de las cuatro estrategias planteadas tanto a gran parte de la necesidad de vivienda, como a una ordenación del territorio del AMB más responsable y efectiva en todas sus dimensiones.

BIBLIOGRAFÍA

DAILY, G. (ed) (1997). *Nature's Services. Societal dependence on natural ecosystems*. Washington, D.C: Island Press.

DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA. (2006). Plan Territorial Parcial de Bilbao Metropolitano.

DRUOT, F., LACATON, A. y VASSAL, JP. (2007). *Plus. La vivienda colectiva. Territorio de excepción*. Barcelona: Gustavo Gili.

ESPAÑA, MINISTERIO DE VIVIENDA. (2010). *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español*. Madrid: Ministerio de Vivienda.

ETXABE GUTIERREZ, I. (2012). La necesidad de un cambio de modelo de desarrollo y su reflejo en la Ordenación Territorial (El caso de las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco). *Territorios en Formación*, 2, 21-36.

GOBIERNO VASCO. (1997). Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco.

-- (2013). *Plan Director de Vivienda 2013-2016*. Vitoria-Gasteiz: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales.

-- (2015). Udalplan, Base de Datos del Planeamiento Urbanístico de Euskadi.

JACOBS, J. (2011). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Madrid: Capitán Swing.

MONTASELL, J. (2009). *La gestió dels espais agraris a Catalunya*. En VARIOS, La futura llei d'espais agraris de Catalunya. Jornades de reflexió, participació i debat. Gerona 17-18 de enero 2008. Gerona: Fundació Agroterritori.

NAREDO J.M. y MONTIEL, A. (2011). *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*. Barcelona: Icaria.

OBSERVATORIO VASCO DE LA JUVENTUD. (2014). *Empleo y emancipación de la juventud en Euskadi 2011-2013*. Bilbao: Observatorio Vasco de la Juventud.

OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA. (2014a). *Encuesta sobre necesidades y demanda de vivienda 2013. Síntesis*. Vitoria-Gasteiz: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales.

-- (2014b). *Informe sobre necesidades de vivienda en la CAE*. Vitoria-Gasteiz: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales.

OZCÁRIZ, J. y PRATS, F. (2009). *Cambio Global España 2020/50. Programa Ciudades. Resumen Ejecutivo*. Madrid: CCEIM y Fundación CONAMA.

RODRÍGUEZ, A. (2002). Reinventar la ciudad: milagros y espejismos de la revitalización urbana en Bilbao. *Lan harremanak: Revista de relaciones laborales*, 6, 69-108.

VINUESA, J. (2013). *El festín de la vivienda. Auge y caída del negocio inmobiliario en España*. Madrid: Díaz & Pons.

ZAZO, A. (2011). El Parque Agrario: Preservación de la actividad agraria en espacios periurbanos (El caso del Bajo Llobregat). *Territorios en Formación*, 1, 211-232.

FUENTES ELECTRÓNICAS

FERNÁNDEZ DE BETOÑO, U. (2014). http://www.naiz.eus/eu/hemeroteca/gaur8/editions/gaur8_2014-08-09-07-00/hemeroteca_articles/egoitza-kuantifikazio-urgenteaz (Consulta: 20/01/2015).